

Poikkeamisluvan käsittely kiinteistölle 16-413-2-82

KHALL 23.05.2022 § 140
233/10.03.00/2022

Hakemus

Hakijat omistavat tilan 16-413-2-82 ARVOLA (lainhuutotodistus 2.3.2022) Päijänteen Varsilahden rannalla. Tilan pinta-ala on 0,4624 ha.

Poikkeamislupahakemuksen mukaisella rantaan rajautuvalla rakennuspaikalla rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 248 kem². Kunnan rakennustietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee

päärakennus 181 kem²
talousrakennus 8 kem²
talousrakennus 32 kem²
saunarakennus (vapaa-ajan asuinrakennus) 27 kem²

Hakija esittää hakemuksella, että rakenteilla oleva vapaa-ajan asuinrakennus (etäisyys keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan n. 55 metriä) muutettaisiin vakituiseksi ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi. Rakennus täyttää hakijan mukaan energiatalouden vaatimukset sekä esteettömyysvaatimukset. Hakijan mukaan myös lähinaapurustossa on muuta pysyvää asumista.

Asemapiirroksen mukaisesti rakennuspaikkaan on tarkoitus liittää lisämääräala etelänpuoleisesta naapurikiinteistöstä. Hakijan mukaan lisäys on 1329 m² (+vesijättö 117 m²), jolloin uuden kiinteistön kooksi tulee 6070 m². Asemapiirrokseseen on merkitty rakennuspaikalle vanha porakaivo, panospuhdistamo sekä pumppukaivo.

Asemapiirroksessa on hakijan toimesta eritelty kiinteistöllä olevat rakennukset/rakennelmat: päärakennus 181 m², vanha vierasmaja 32 m², vanha rantasauna 40 m² sekä vanha varasto 6 m².

Rakennuspaikalle on tieyhteys.

Kaava- ja lupatilanne

Tilalla on voimassa Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava (vahvistettu 6.9.2002). Osayleiskaavassa rakennuspaikka on merkitty loma-asuntojen alueelle (RA). Kiinteistö on sisämaan osalta osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa korkeintaan yhden loma-asunnon, vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia niin, että rakennusten enimmäislukumäärä on viisi. Yhteenlaskettu kerrosala saa olla korkeintaan 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m² ja enintään 250 k-m². Kaavassa rakennuspaikka on merkitty olemassa olevaksi rakennuspaikaksi.

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka ei sijoitu pohjavesialueelle.

Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL § 173/1 ja MRA § 86/1). Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut poikkeamislupaansa huomautettavaa.

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapurien suostumukset hankkeelle on pyydetty seuraavien kiinteistöjen omistajilta:

- RN:o 2:27
- RN:o 2:55
- RN:o 2:52

Poikkeaminen

Hakijan rakennuspaikalla sijaitsee rakenteilla oleva vapaa-ajan asuinrakennus, jolle haetaan käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi, ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi. Alue sijaitsee Päijänteen osayleiskaavassa loma-asuntojen alueella (RA), joten hankkeelle on haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamista.

Rakennuspaikalle johtaa tieyhteys, ja etäisyys kuntakeskus Vääksyyn on n. 24 kilometriä. Etäisyys Kalkkisten kylään on n. 5 kilometriä, Kalkkisissa sijaitsee lähin koulu. Rakennuspaikka nivoutuu osaksi Vähä-Pulkkilan kylärakennetta. Liikenneyhteydet ja etäisyydet palveluihin ovat varsin kohtuulliset, ottaen huomioon Vähä-Pulkkilan alueen olemassa oleva rakennuskanta ja kylärakenne.

Rakennuspaikkaan on tarkoitus liittää asemapiirroksen mukaisesti n. 1429 m² lisämääräalaa ja vesijättö 117 m², jolloin rakennuspaikan pinta-alaksi muodostuisi n. 6070 m². Rakennuspaikan koko on riittävä niin rakennusten sijoittelun, asianmukaisen jätevesien käsittelyn kuin pihajärjestelyjenkin kannalta.

Rakennuspaikan rantaviivan pituus on tällä hetkellä n. 54 metriä, ja se pitenee määräalan liittäminen myötä noin viidellä metrillä. Rakennuspaikan rantaosayleiskaavan mukainen rakennusoikeus on 250 k-m². Hakemuksen kohteena oleva asuinrakennus sijaitsee riittävän etäällä rantaviivasta (n. 55 metriä).

Naapurikiinteistöjen omistajat ovat suhtautuneet poikkeamisluvan myöntämiseen myönteisesti. Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä eikä se johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen. Käyttötarkoituksen muutos edistää rakennuspaikan tarkoituksenmukaista käyttöä, ja tieyhteys on soveltuva esimerkiksi pelastusajoneuvojen paikalle pääsulle ja jätehuollon järjestämiselle.

Haettu poikkeaminen käsitellään hakemuksen liitteenä toimitetun asemapiirroksen mukaisena.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Heikki Manninen puh. 044 778 0270, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena. Lupa voidaan myöntää, koska kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jonka käytön tarpeet ovat oleellisesti muuttuneet. Ehdot luvan myöntämiselle on lueteltu erikseen päätösehdotuksen loppuosiossa. Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioden, voidaan katsoa, ettei haettu hanke aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia: 1) Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Vakituiseksi asuinrakennukseksi muutettava loma-asunto sijaitsee riittävän etäällä rantaviivasta, ottaen huomioon Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset. Hakijan mukaan kiinteistön talousveden saanti ja jätevesien käsittely ovat kunnossa, ja asuinrakennus on vakituiseen asumiseen teknisesti soveltuva. Kiinteistön pinta-ala tulee olemaan tarpeeksi suuri jätevesien asianmukaiselle käsittelylle. Kiinteistölle johtaa ympärivuotinen tieyhteys, ja tieyhteys on soveltuva esimerkiksi pelastusajoneuvoille ja jätehuollolle. Kyseessä on olemassa oleva omarantainen rakennuspaikka, eikä poikkeamisen myöntäminen johda uuden rakennuspaikan muodostumiseen. Rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan kylärakenteeseen (Vähä-Pulkkila). Poikkeaminen ei vaaranna tulevaa kaavoitusta eikä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta. Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta hakijan tai naapurikiinteistöjen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. 2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Kiinteistöllä tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita eikä metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Rakennuspaikkaa lähinnä sijaitseva luonnonsuojelualue on Päijänteen kansallispuisto (KPU040028), noin 2,7 kilometriä rakennuspaikasta länteen. Käyttötarkoituksen muutoksella ei ole merkittäviä heikentäviä vaikutuksen vesistön ekologiseen tilaan. Päijänteen ekologinen tila on hyvä (Suomen ympäristökeskus, 2022). 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojeltavia rakennusperintökohteita tai tiedossa olevia muinaismuistoja. Kiinteistöä lähinnä sijaitseva kulttuuriperintökohde (muinaisjäännös) on Murron kivikautinen asuinpaikka (16010016), noin 1,8 km rakennuspaikasta etelälounaaseen.

4) Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Käyttötarkoituksen muutos ei johda ympäristöstään täysin poikkeavaan rakentamiseen eikä aiheuta vaaraa terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumiselle. Rakennuksen riittävä etäisyys rantaviivasta ja asianmukainen jätevesien käsittely varmistavat sen, ettei haittaa ympäristön- ja vesiensuojelulle muodostu. Ranta tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan puustoisena, jotta merkittäviä muutoksia rantamaisemaan ei aiheudu.

Lupaehdot:

Tämä poikkeamislupahakemus voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

- 1) Rakennuspaikkaan liitetään asemapiirroksessa esitetty lisämääräala. Liitettävälle määräalalle tulee hakea lainhuuto ennen käyttötarkoituksen muuttamista.
- 2) Hankkeeseen liittyvät jätevesien käsittelyn selvitykset ja suunnitelmat on tarkastettava rakennuslupavaiheessa, ja todettava asianmukaisiksi ja kunnan ympäristönsuojelumääräykset täyttäviksi.
- 3) Talousveden saanti tulee olla kunnossa.
- 4) Asuinrakennus todetaan rakennuslupavaiheessa teknisiltä lähtökohdiltaan vakituiseen asumiseen soveltuvaksi (Suomen rakentamismääräyskokoelma).
- 5) Rakennuspaikalla sijaitsevan vanhan saunarakennuksen 27 kem2 (jonka käyttötarkoitus on toistaiseksi vapaa-ajan asuinrakennus), käyttötarkoitus muutetaan talousrakennukseksi. Yhdellä rakennuspaikalla saa sijaita yksi asuinrakennus.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saavuttanut lainvoiman. Poikkeamisluvan kohteelle on haettava rakennuslupa tässä ajassa.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamispäätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen hakija saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne hakijan on tämä päätös (pöytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 6.11.2017 § 289 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä 30.5.2022.